

Wien, Brigittenau

# Wohnung in zentraler Lage mit gemeinschaftlicher Dachterrasse

*Objektnummer: 20253445017*



**KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Auf einen Blick

Objektnummer	20253445017	Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77,84 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1900		

Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.03.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	161.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Ein erster Eindruck

Durch leichte Adaptionen im Grundriss lässt sich aus dieser Wohnung problemlos eine 3 Zimmer Wohnung erstellen. Die Immobilie befindet sich im sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die ideale Gelegenheit, eigene Wohnräume zu verwirklichen oder eine nachhaltige Wertsteigerung durch Renovierung zu erzielen. Außerdem ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet und es gibt eine großzügige Gemeinschaftsdachterrasse.

Raumaufteilung:

- ein geräumiger Vorräum mit ausreichend Platz für Garderobe oder Stauraum
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- zwei große, helle Zimmer mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- eine großzügige Küche, die genügend Platz für Essbereich und moderne Küchengestaltung bietet

Besonderheiten:

- attraktive Raumaufteilung mit viel Gestaltungsfreiheit
- hervorragende Basis für eine individuelle Sanierung
- zentrale Lage in der Webergasse mit guter Anbindung

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Webergasse im 20. Wiener Gemeindebezirk. Diese Lage verbindet urbanes Leben mit bester Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Öffentlicher Verkehr / Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die U-Bahnstation Friedensbrücke (U4) ist in wenigen Minuten (~300M) zu Fuß erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Der nahegelegene Franz-Josefs-Bahnhof bietet zusätzliche S-Bahn- und Regionalzugverbindungen.

## Nahversorgung & Infrastruktur

In der Umgebung finden sich zahlreiche Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Schulen, Kindergärten sowie weitere Bildungseinrichtungen liegen ebenfalls in der Nähe. Auch ärztliche Versorgung und Apotheken sind gut erreichbar.

## Parks & Grünflächen

Für Erholung im Grünen bietet sich der fußläufig erreichbare Augarten an, laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien ein.

## Parkmöglichkeiten / Verkehr

In der Umgebung gilt eine Kurzparkzone mit entsprechenden Anwohnerregelungen. Zusätzlich stehen in nächster Nähe Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Objektnummer: 20253445017 - 1200 Wien, Brigittenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)